

FAQ voor verhuurders van toeristische woningen (Regio Comunitat Valenciana)

1. Wat is een woning voor toeristisch gebruik?

Het is een volledige woning die u verhuurt voor **maximaal 10 nachten** aan dezelfde gast. U heeft hiervoor twee cruciale documenten nodig: een verklaring van de gemeente dat toeristische verhuur is toegestaan en een uniek kadastraal nummer voor de woning. Als u een pand nog aan het splitsen bent, mag u tijdelijk een andere code (CRU) gebruiken, maar u moet binnen een jaar het definitieve kadastrale nummer doorgeven.

2. Wat gebeurt er als ik voor meer dan 10 dagen verhuur?

Als u voor een langere periode (meer dan 10 nachten) verhuurt, valt dit onder de normale huurwetgeving, niet de toerismewet. Dit mag niet gebeuren in de periode die u als 'toeristisch' heeft opgegeven, tenzij u dit officieel laat aanpassen.

3. Hoe geef ik de toeristische periode door?

U bent verplicht om aan te geven in welke periodes u toeristisch verhuurt. Bij een nieuwe aanvraag vult u dit direct in. Heeft u al een licentie? Dan kunt u de periodes (bijvoorbeeld alleen de zomermaanden) doorgeven of aanpassen via een online wijzigingsformulier.

4. Wat als ik de woning anders verhuur tijdens de toeristische periode?

Als u de woning bijvoorbeeld voor lange termijn verhuurt in een periode die als toeristisch geregistreerd staat, raakt u uw licentie kwijt.

5. Is verhuur per kamer toegestaan?

Nee, dat is streng verboden. U moet altijd de hele woning verhuren, nooit losse kamers.

6. Wat moet ik doen om mijn woning toeristisch te verhuren?

U start een online procedure om een registratienummer aan te vragen en verklaart daarbij dat u aan alle wettelijke eisen voldoet.

7. Hoe krijg ik een toeristisch registratienummer?

Dit gaat via een online aanvraag. De overheid checkt uw papieren. Als er iets ontbreekt, krijgt u de kans om het in orde te maken. Is alles correct, dan krijgt u uw licentienummer.

8. Is de inschrijving permanent?

Nee, een licentie is nu nog maar 5 jaar geldig. Daarna moet u deze verlengen.

9. Wanneer begint de termijn van 5 jaar te lopen?

- **Licentie van vóór 8 aug 2024?** U moet verlengen vóór 8 augustus 2029.
- **Nieuwe licentie (na 8 aug 2024)?** De 5 jaar gaan in op de dag dat u de licentie krijgt.

10. Hoe en wanneer kan ik de inschrijving verlengen?

U kunt de verlenging aanvragen in de maand voordat uw licentie vervalt, via het online wijzigingsformulier.

11. Is de verlengingsprocedure voor iedereen hetzelfde?

Nee. Afhankelijk van hoe oud uw licentie is, zijn de regels voor verlenging anders. In de meeste recente gevallen heeft u een nieuw, up-to-date stedenbouwkundig attest van de gemeente nodig.

12. Wie is de "titular" (exploitant) in het register?

De exploitant is de officiële verantwoordelijke voor de verhuur. Dat kan uzelf als eigenaar zijn, of een verhuurbedrijf dat u inhuurt.

13. Wat gebeurt er bij verandering van eigenaar?

Als u de woning na 8 augustus 2024 heeft gekocht, moet u dit als nieuwe eigenaar melden bij de overheid. U moet ook een nieuw stedenbouwkundig attest van de gemeente aanvragen.

14. Wat gebeurt er als ik niet op tijd verleng?

Te laat met verlengen? Dan wordt uw licentie ingetrokken.

15. Wat als mijn woning nog geen kadastrale referentie heeft?

U moest ervoor zorgen dat uw kadastraal nummer uiterlijk 31 december 2024 bekend was bij de overheid. Heeft u dit nog niet gedaan? Neem dan snel contact op met de autoriteiten.

16. Kan ik meerdere woningen met hetzelfde kadastrale nummer inschrijven?

Nee, elke aparte vakantiewoning moet zijn eigen, unieke kadastrale nummer hebben.

17. Kan ik een woning persoonlijk op kantoor inschrijven?

Nee, alles moet online gebeuren. Zelfs als particulier bent u verplicht de digitale weg te volgen.

18. Welke digitale identificatie heb ik nodig?

U heeft een officiële Spaanse digitale handtekening nodig (een certificado electrónico of Cl@ve firma). Dit is een soort digitaal paspoort om online zaken te doen met de overheid.

19. Heb ik nog andere software nodig?

Ja, u moet het gratis programma "Autofirma" op uw computer installeren. Zonder dit programma kunt u de aanvraag niet digitaal ondertekenen.

20. Kan ik iemand machtigen om de inschrijving te doen?

- Ja, u kunt een adviseur of iemand anders machtigen. Dit moet wel officieel gebeuren, bijvoorbeeld met een digitale machtiging of een notariële akte.

21. Wat is de procedure voor aanvraag, wijziging of stopzetting?

Voor vrijwel alles – een nieuwe aanvraag, een wijziging, verlenging of stopzetting – gebruikt u dezelfde centrale online procedure "AUTOREGISTRO".

22. Welke documenten moet ik aanleveren bij een nieuwe aanvraag?

Het allerbelangrijkste is de toestemming van de gemeente. Verder vult u een verklaring in waarin u bevestigt dat u alles op orde heeft: van verzekering tot eigendomsbewijs en

van belastingverplichtingen tot de huisregels van het gebouw.

23. Wat als mijn woning op niet-bebouwbare grond ligt?

Ligt uw huis "in het veld" (op rurale grond)? Dan heeft u, voordat u de toeristische licentie kunt aanvragen, eerst speciale stedenbouwkundige toestemming nodig van de overheid.

24. Zijn er minimumeisen voor voorzieningen en diensten?

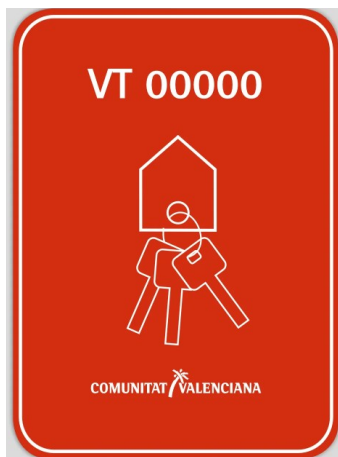
Ja. Uw woning moet basisvoorzieningen hebben zoals verwarming/airco in de woonkamer, internet, een EHBO-doos en een 24/7 bereikbaar noodnummer. Sleutels achterlaten in een kluisje aan de straatkant is verboden.

25. Gelden die nieuwe eisen ook voor woningen die al een licentie hadden?

Heeft u al een licentie? Dan krijgt u 5 jaar de tijd, tot 8 augustus 2029, om uw woning aan de nieuwe eisen (zoals internet of airco) aan te passen.

26. Moet ik een officiële sticker tonen?

Ja, u bent verplicht een officiële rode sticker met uw licentienummer zichtbaar bij de ingang te plakken. Voor landelijk gelegen woningen is de sticker bruin.



27. Moet ik het registratienummer publiceren? Waar? Ook buiten het seizoen?

Ja, uw licentienummer moet **altijd** vermeld worden in al uw advertenties (op Airbnb, Booking.com, etc.) als u voor een toeristische periode adverteert. Buiten het seizoen

gelden de regels van het platform waarop u adverteert en een nieuw landelijk registratiesysteem.

28. Zijn officiële klachtenformulieren verplicht?

Ja, u moet de officiële klachtenformulieren van de overheid in huis hebben en deze aanbieden als een gast erom vraagt.

29. Ben ik verplicht om de gegevens van toeristen te registreren?

Ja, absoluut. U moet de identiteitsgegevens van elke gast registreren en binnen 24 uur na aankomst doorgeven aan de politie via hun online systeem.

30. Kan de VvE (Vereniging van Eigenaars) toeristische verhuur beperken?

Ja, en de regels zijn strenger geworden.

- **Vóór 3 april 2025:** Verhuur mocht, tenzij de VvE het verbod.
- **Vanaf 3 april 2025:** Verhuur is **standaard verboden**. U heeft nu vooraf expliciete toestemming nodig van de VvE, goedgekeurd met een 3/5 meerderheid.

31. Moet ik huisregels hebben?

Ja, het is verplicht om huisregels op te stellen (bijv. over lawaai, zwembadgebruik, afval). U moet ervoor zorgen dat uw gasten deze regels vóór hun verblijf lezen en accepteren.

32. Hoe kan ik me inschrijven in het Register voor Unieke Verhuur?

Dit is een nieuw, landelijk registratiesysteem voor alle kortetermijnverhuur, dat losstaat van de Valenciaanse toerismelicentie. Via de verstrekte link vindt u meer informatie over hoe dit werkt.

33. Welke wetgeving is van toepassing?

Dit is een lijst met de belangrijkste wetten en decreten die de regels voor toeristische verhuur in de regio Valencia bepalen. De meest recente en belangrijkste zijn de wetten uit 2024 die de regels hebben aangescherpt

Minimale comfort- en veiligheidsvoorwaarden

1. TOEGANG EN COMMUNICATIE

- **Evacuatieplan van het gebouw:** Aan de deur van de woningen of, indien niet aanwezig, noodinstructies in meerdere talen.
- **Lift:** Vereist in gebouwen met meer dan een begane grond plus vier verdiepingen (BG+4). (1)
- **Toegang voor gasten:** Een aparte ingang voor gasten in het geval van woningen op de begane grond.
- **24-uurs telefoonnummer:** Een telefoonnummer dat 24 uur per dag bereikbaar is voor assistentie.

(1) Het is te begrijpen dat gebouwen met een begane grond + 4 verdiepingen zijn vrijgesteld van de liftverplichting.

2. INSTALLATIES EN DIENSTEN

- **Stopcontacten:** In alle kamers, voorzien van een spanningsaanduiding. (1)
- **Warm water.**
- **Evacuatieplan:** Zichtbaar geplaatst aan de deur van de woning.
- **Lijst met noodnummers:** Een lijst met nood- en belangrijke telefoonnummers op een zichtbare plaats.
- **Koeling:** Ten minste in de woon-eetkamer of woon-eetkamer-keuken. (2)
- **Verwarming:** Ten minste in de woon-eetkamer of woon-eetkamer-keuken. (2)
- **Internetverbinding:** Verplicht, tenzij de woning zich in een geografisch gebied zonder dekking bevindt.
- **EHBO-doos.**
- **Medische informatie:** Gedetailleerde informatie over het dichtstbijzijnde medische centrum.
- **Receptiedienst:** De overhandiging van sleutels via sleutelkastjes in de openbare ruimte is verboden.
- **Schoonmaakdienst.** (3)
- **Verschoning van linnen.** (3)
- **Reparaties en onderhoud.** (3)

(1) De spanningsaanduiding bij de stopcontacten kan worden vervangen door een algemene spanningsaanduiding voor de gehele accommodatie, die op een goed zichtbare plaats is aangebracht. (2) Altijd met de mogelijkheid om een temperatuur te bereiken die in

overeenstemming is met de geldende wetgeving inzake energiebesparing. (3) De levering van schoonmaak- en wasdiensten, het verschonen van linnen, reparaties, onderhoud en afvalinzameling wordt geregeld door de overeenkomst die is gesloten voor het gebruik van de wooneenheid. De eigenaar of de exploitant is verantwoordelijk voor de levering van deze diensten en moet de verzoeken van de klanten in behandeling nemen. Deze diensten mogen rechtstreeks of via derden worden aangeboden; het is niet toegestaan om enkel een professional of bedrijf aan te bevelen. De woningen moeten in de juiste staat van netheid en onderhoud worden opgeleverd.

3. MINIMALE AFMETINGEN VAN DE WONINGEN EN HUN RUITES

De minimale afmetingen van de woningen moeten voldoen aan de voorschriften die gelden voor residentieel gebruik van deze woningen.

4. UITRUSTING VAN DE WONINGEN VOOR TOERISTISCH GEBRUIK

In het algemeen moeten de woningen zijn uitgerust met meubilair, bestek, serviesgoed, linnengoed en andere gebruiksvoorwerpen en accessoires die nodig zijn om te voldoen aan de behoeften van de gasten, in overeenstemming met de capaciteit van de woning.

- **Slaapkamers:** Alle slaapkamers moeten zijn voorzien van een kledingkast, hetzij in de kamer zelf, hetzij daarbuiten.
- **Internet en TV:** De woningen moeten zijn uitgerust met een internetverbinding (behalve in gebieden zonder dekking) en een televisie.
- **Wasmachine:** De woning moet een automatische wasmachine hebben, tenzij deze zich in een gebouw of vergelijkbare structuur bevindt met een gemeenschappelijke wasruimte die wasmachines en drogers ter beschikking stelt van de gasten op het terrein zelf.
- **Keuken:** De keuken moet ten minste zijn uitgerust met de volgende elementen:
 - Koelkast
 - Elektrische kookplaat
 - Oven/magnetron
 - Afzuigkap of vergelijkbaar systeem
 - Minimaal twee elektrische kookpitten als de woning niet meer dan 4 personen huisvest. Vanaf 5 personen moet de keuken drie of meer kookpitten hebben.